

Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

# Sokoldalú lakó- és kereskedelmi épület potenciállal és tetoterasszal

*VP azonosító: 24007057*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VÉTELÁR: 1.575.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 308,07 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 670 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Áttekintés

VP azonosító	24007057
Hasznos lakótér	ca. 308,07 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	10
Hálósobák	5
Fürdoszobák	4
Építés éve	1990
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 9 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	1.575.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2012
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 518 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Építési év az	1990
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.04.2035	energiatanúsítvány szerint	
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Az ingatlan



VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)

## Az ingatlan

**Kennen Sie schon  
unsere soziale Komponente beim  
Immobilienkauf oder -verkauf?**

Mit uns tun Sie Gutes beim Kauf oder Verkauf Ihrer Immobilie,  
denn gemeinsam unterstützen wir anerkannt gemeinnützige Vereine.

Nach erfolgreichem Vertragsabschluss erhalten sowohl Verkäufer  
als auch Käufer einer Immobilie von uns einen Spendengutschein  
in Höhe von 500 Euro. Sie nennen uns einfach Ihren Lieblings-Verein,  
und wir übergeben die gewünschte Spende. Denn geteilte Freude  
ist doppelte Freude.

**500  
EUR**

**VP VON POLL**  
REAL ESTATE

von Poll Immobilien GmbH · Shop Aschaffenburg · T: +49 8201 - 44 45 97 0 · E: aschaffenburg@von-poll.com  
www.von-poll.aschaffenburg





**VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Az első benyomás

Eladó egy 1992-ben épült, jól karbantartott, vegyes funkciójú épület, amely több mint 300 m<sup>2</sup> lakóteret és 500 m<sup>2</sup> üzlethelyiséget kínál négy egységben. Az ingatlan ötvözi a funkcionalitást a magas színvonalú lakhatási kényelemmel, és sokoldalú felhasználási lehetőségei miatt széleskörű kialakítási lehetőségeket kínál. A 670 m<sup>2</sup>-es telken fekvő ingatlan 10 tágas szobából áll, köztük 5 hálósobából és 4 fürdőszobából, így rugalmas helyiségrendezést tesz lehetővé a különböző igények kielégítésére. Az ingatlan kiváló minőségű kivitelezéssel és prémium részletekkel büszkélkedhet, amelyek mind a lakó-, mind az üzleti területeken lenyűgözőek. Kiemelkedő tulajdonsága a tágas tetoterasz, amely exkluzív kültéri teret és további helyet biztosít szabadidős tevékenységekhez, pihenéshez vagy szórakozáshoz. Ezt a kültéri területet további három erkély/terasz egészíti ki, növelve a lakhatási kényelmet. A nagyvonalúan arányos és harmonikusan kialakított szobák kellemes lakhatási élményt nyújtanak, miközben lehetővé teszik az egyéni testreszabást. Az ingatlan hatékony központi fűtési rendszerrel rendelkezik, amely kellemes meleget biztosít, miközben környezettudatos fűtést is lehetővé tesz. A ház összképe jól karbantartott és jó állapotban van, megfelel a modern élet és munka követelményeinek. Ezenkívül az ingatlan kilenc parkolóhellyel rendelkezik, így bőséges parkolási lehetőséget biztosítva a lakók és a látogatók számára. Ez a kapacitás különösen előnyös a több járművel rendelkező családok vagy a helyszínen található vállalkozás ügyfelei számára. Jól megtervezett alaprajzával és stratégiailag kényelmes elhelyezkedésével kiváló lehetőséget kínál azoknak a vásárlóknak, akik lakó- és kereskedelmi tér kombinációját keresik. Érdekli, hogy többet megtudjon erről az ígéretes, jelentős potenciállal és bájjal bíró befektetésről? Az aschaffenburgi von Poll csapata várja jelentkezését!

**VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Részletes felszereltség

- + 3 Wohneinheiten
  - + moderne Gewerbeinheit im EG und Souterrain
  - + Nutzungsmöglichkeit für Einzelhandel/Kanzlei/Ärzte
  - + 9 Außenstellplätze
  - + Garage und Carport
  - + optional zu erwerbendes Nachbargrundstück mit 796 qm
- uvm.

**VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Minden a helyszínről

Mainaschaff ist eine charmante Gemeinde im bayerischen Landkreis Aschaffenburg und liegt direkt am Main. Sie bietet eine idyllische Kombination aus naturnaher Umgebung und urbaner Nähe. Mit nur etwa 5 Kilometern Entfernung zur Stadt Aschaffenburg profitieren die Einwohner von der hervorragenden Anbindung an die Infrastruktur und das kulturelle Angebot der Stadt.

Die Gemeinde verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung: Die Autobahn A3, die Bundesstraße B8 sowie der nahegelegene Bahnhof ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit von Frankfurt am Main, Würzburg und anderen Zielen in der Rhein-Main-Region. Der Main mit seinen Uferwegen und Freizeitmöglichkeiten sowie der angrenzende Spessart laden zu Erholung und Outdoor-Aktivitäten ein.

Mainaschaff zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus, geprägt von ruhigen Wohngebieten, einer familienfreundlichen Infrastruktur mit Kindergärten und Schulen, sowie einem vielseitigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten. Die naturnahe Lage macht es besonders attraktiv für Familien, Pendler und Ruhesuchende.

**VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.4.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 69.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 5.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**VP azonosító: 24007057 - 63814 Mainaschaff - Mainaschaff (Gemeinde)**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42, 63739 Aschaffenburg

Tel.: +49 6021 - 44 45 97 0

E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)